

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 99.916 du 18 octobre 2001

A. 66.908/XIII-2159

En cause : **BERSOUX** Martine,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe VAN DAMME, avocat,  
en Mi-La-Ville 17  
4020 Jupille,

contre :

1. **la Commune de Chaudfontaine,**
2. **la Région wallonne**, représentée par  
son Gouvernement,

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée**  
**TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS,**  
rue Géloury 4  
4050 Chaudfontaine.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 20 décembre 1995 par Martine BERSOUX qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 2 octobre 1995 par la commune de Chaudfontaine à Charles BONESIRE, rue de Géloury 4 à 4050 Chaudfontaine, référence URB/Y.M./a.v. - 1066/95 - registre des permis de bâtir n° 3575/95;

Vu la requête introduite le 19 juillet 1996 par laquelle Charles BONESIRE, "agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS", demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 juillet 1996 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 octobre 2001;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. VANDAMME, avocat, comparaisant pour la requérante, et Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis, M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête se résument comme suit :

1. Le 22 septembre 1964, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine délivre à Charles BONESIRE un permis de bâtir ayant pour objet des garages et quatre appartements sur un terrain sis à Chaudfontaine, rue Géloury, cadastré section B, n° 13f.

2. Le 13 juin 1994, le collège des bourgmestre et échevins accuse réception d'une demande de permis de bâtir ayant pour objet un garage destiné à entreposer deux à trois semi-remorques, introduite par la S.P.R.L. BONESIRE, entreprise de transport par route. Il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier

d'aménagement, ni de permis de lotir. La propriété de la requérante Martine BERSOUX est sise juste à côté du terrain faisant l'objet de la demande.

3. Le collège des bourgmestre et échevins délivre, le 14 novembre 1994, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis sollicité. Sur recours de Martine BERSOUX l'arrêt n° 52.630 du 31 mars 1995 annulera le permis de bâtir délivré le 14 novembre 1994, en raison de la violation des articles 170.1.0. et 171.1.2. du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la loi du 29 juillet 1991, le permis ne faisant pas apparaître les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage immédiat.

4. Le 6 février 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine délivre à la S.P.R.L. BONESIRE ET FILS l'autorisation d'exploiter un garage pour entreposer et entretenir des semi-remorques.

5. Le 22 février 1995, M. et M<sup>me</sup> EMINAGIC-BERSOUX introduisent un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial de Liège contre le permis d'exploiter délivré le 6 février 1995.

6. Le 7 juin 1995, Charles BONESIRE sollicite, au nom de la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS, un nouveau permis de bâtir un garage pour semi-remorques sur la même parcelle, sise à Chaudfontaine, rue Géloury, 4.

7. Le 17 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaudfontaine émet l'avis favorable suivant :

" LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS émet un avis favorable au sujet de cette demande pour les motifs suivants :

- le bien en cause est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège du 27.11.1987;
- l'ouvrage à réaliser est situé dans le lotissement, lot n°, approuvé le (Réf.Urb.);
- l'ouvrage à réaliser, conforme aux dispositions des art. 170 et 171 du C.W.A.T.U.P., est de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne l'implantation qu'aux niveaux architectural et esthétique;
- selon les indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire d'une manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

Conditions particulières :

Vu que le permis d'exploiter existe déjà

Vu que le garage projeté permettra de nettoyer et garer des camions dans des meilleures conditions tant pour le voisinage que pour la sécurité et l'environnement;

La rangée d'arbres qui séparera les garages de la propriété voisine devra être conservée et même prolongée de 8 mètres vers la voirie par la plantation d'essences régionales.

(...)"

8. Le 14 septembre 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable à condition de conserver la rangée d'arbres séparant les garages de la propriété voisine et de la prolonger de plus ou moins huit mètres vers la voirie par des essences régionales feuillues.

9. Le 2 octobre 1995, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de bâtir sollicité, auquel est annexé l'avis émis le 14 septembre 1995 par le fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requête en intervention a été introduite le 19 juillet 1996 par Charles BONESIRE, agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS; que cette requête précise que le requérant a intérêt à intervenir dans la procédure puisque "l'acte attaqué est une décision concernant directement son activité car (il) doit pouvoir garer ses véhicules afin de les protéger et de ne pas créer une impression de désordre autour de ses locaux";

Considérant que la demande de permis de bâtir émane de Charles BONESIRE, "représentant la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS", et que le permis a été délivré à Charles BONESIRE;

Considérant que la société a pour objet toutes opérations se rapportant, directement ou indirectement, à l'entreprise ou à la sous-entreprise de transport de toute nature; que le permis litigieux, qui autorise la construction d'un garage pour des semi-remorques, rentre donc dans l'objet social de la société; qu'en tant qu'associé d'une personne morale, Charles BONESIRE n'a qu'un intérêt indirect à l'annulation d'une décision concernant cette personne morale; que la requête en intervention n'est en conséquence recevable qu'à l'égard de la S.P.R.L. TRANSPORTS CHARLES BONESIRE ET FILS et ne peut être accueillie dans le chef de Charles BONESIRE agissant en son nom personnel;

Considérant que la partie intervenante oppose une exception d'irrecevabilité au recours, en raison de sa tardiveté; qu'elle expose que la requérante a eu connaissance de l'existence du permis le 6 octobre 1995 et que le recours introduit le 21 décembre

1995, soit plus de 60 jours plus tard, est irrecevable; que la requérante, quant à elle, précise que par courrier adressé le 6 octobre 1995 à l'administration communale de Chaudfontaine, elle a sollicité une copie de l'acte attaqué et que l'administration communale de Chaudfontaine la lui a transmise par courrier daté du 23 octobre 1995 mais posté le 30 octobre 1995;

Considérant qu'à l'égard des tiers intéressés auxquels les permis de bâtir ne doivent pas être notifiés, les délais de recours au Conseil d'Etat ne courent qu'à partir du moment où ils ont connaissance du contenu de l'acte lui-même et non de sa seule existence, étant entendu qu'il leur appartient de mettre tout en oeuvre pour prendre connaissance de celui-ci; qu'en l'espèce, l'acte attaqué date du 2 octobre 1995; qu'aucun grief tiré d'un manque de diligence quelconque ne peut être formulé à l'encontre de la requérante qui a sollicité copie de l'acte attaqué le 6 octobre 1995, qui a reçu cette copie par courrier daté du 23 octobre 1995 et a introduit son recours le 20 décembre, soit dans les soixante jours de la connaissance du contenu de l'acte attaqué; que le recours est recevable;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 247 du CWATUP, en ce que le dossier n'a pas été soumis à publicité dans les formes et délais prévus aux articles 249, 250 et 251 du CWATUP, alors que la demande de permis de bâtir porte sur des travaux prévus aux alinéas 3 et 7 de l'article 247 du CWATUP;

Considérant qu'en réponse, la première partie adverse expose que l'article 247, 3°, du CWATUP vise la construction de bâtiments dont la profondeur est d'au moins 15 mètres et dépasse de 3 mètres celle des bâtiments contigus alors que, d'une part, le permis litigieux ne concerne pas un bâtiment contigu, le garage étant intégré au bâtiment du demandeur de permis et que, d'autre part, l'article 247, 7°, du CWATUP n'est pas applicable en l'espèce puisque le projet concernerait un garage, et non pas un atelier, dont la superficie n'atteindrait pas 400 m<sup>2</sup>; que la seconde partie adverse considère que le projet ne porte pas sur les constructions visées à l'article 247, 3° et 7°, et que la partie intervenante estime que le projet ne concerne pas un bâtiment contigu, le garage devant être intégré au bâtiment existant et, en outre, que le projet vise la construction d'un garage et non d'un atelier, dont la superficie n'atteint pas 400 m<sup>2</sup>;

Considérant que l'article 247 du CWATUP, tel qu'il était en vigueur au moment où fut pris l'acte attaqué, dispose comme suit :

" Doivent être soumises à publicité dans les formes et délais prévus aux articles 249, 250 et 251, les demandes de permis de bâtir relatives aux actes et travaux suivants :

(...);

3° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur est d'au moins 15 m et dépasse de 3 m au moins celle des bâtiments contigus, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

(...);

7° la construction ou reconstruction d'ateliers ayant une surface de plus de 400 m<sup>2</sup> et la transformation d'ateliers ayant pour effet d'en porter la surface à plus de 400 m<sup>2</sup> pour autant que ces ateliers ne soient pas situés dans une zone industrielle ou artisanale;

(...)"

Considérant que le fait que le nouveau bâtiment projeté soit destiné à être intégré au bâtiment ancien n'empêche pas qu'il soit contigu à ce dernier; que le même projet pourrait du reste être analysé comme la transformation et l'agrandissement du bâtiment existant ayant pour effet de le placer dans les mêmes conditions; qu'il n'est pas contesté que la profondeur de la nouvelle construction est d'au moins quinze mètres et dépasse d'au moins trois mètres celle du bâtiment ancien; que le projet porte donc bien sur une construction visée à l'article 247, 3°, de l'ancien CWATUP et que la demande de permis de bâtir, était, à ce titre, soumise aux mesures de publicité visées aux articles 249, 250 et 251 de l'ancien CWATUP; que l'article 249 de l'ancien CWATUP dispose notamment que le demandeur de permis est tenu d'afficher sur le terrain faisant l'objet de la demande un avis et une vue axonométrique du projet et des bâtiments contigus ou les plus proches; que l'article 250 de l'ancien CWATUP prévoit que l'administration communale affiche aux endroits habituels d'affichage un avis pendant quinze jours à partir du moment où l'accusé de réception du dossier complet est arrivé, délai au cours duquel quiconque peut présenter des remarques ou des réclamations contre le projet; qu'en vertu de l'article 251 de l'ancien CWATUP, l'administration communale doit annoncer le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites de la parcelle;

Considérant que la partie intervenante ne prétend pas avoir respecté le prescrit de l'article 249 de l'ancien CWATUP; que les dossiers des parties adverses ne contiennent aucune pièce qui tendrait à démontrer, d'une part, que l'administration communale a affiché, aux endroits habituels d'affichage, l'avis requis par l'article 250 de l'ancien CWATUP et, d'autre part, que, conformément à l'article 251 de l'ancien CWATUP, l'administration communale a annoncé le projet par écrit aux occupants des

immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir de la limite des parcelles, et notamment à la requérante; que le moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 170 et 171.1.2.2. du CWATUP; qu'elle expose que l'acte attaqué "fait sien l'avis du fonctionnaire délégué en ce qu'il considère le projet compatible avec la zone telle que reprise au plan de secteur de Liège, à savoir une zone d'habitat à caractère rural, alors que l'article 170 du CWATUP n'autorise en zone d'habitat que des activités de commerce et de petite industrie, et pour autant que celles-ci ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement";

Considérant que ce moyen, s'il devait être déclaré fondé, serait de nature à aboutir à une annulation aux effets plus radicaux que celle qui serait prononcée exclusivement sur la base du deuxième moyen de la requête; que la nécessité de l'examen de la compatibilité du projet envisagé avec les prescriptions a déjà fait l'objet de la procédure en annulation ayant donné lieu à l'arrêt n° 52.630 du 31 mars 1995 et qu'il faut s'attendre, si les parties maintiennent leurs positions respectives, à ce qu'il en soit de nouveau débattu à l'avenir;

Considérant que, dans les circonstances de l'espèce, il est opportun de prononcer la réouverture des débats afin que soit examiné le premier moyen de la requête,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Les débats sont rouverts.

### **Article 2.**

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

### **Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le  
dix-huit octobre deux mille un par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | DAOUT,    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.